

Brf Unik
Org nr 769614-7946

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- tilläggsupplysningar	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-12 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Thomas Reinhold	Ordförande	2021
Lars Carstedt	Ledamot	2021
Madeleine Hammarström	Ledamot	2021
Monica Gustavsson	Suppleant	2020

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden samt en extrastämma (2019-02-28) och ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening

Föreningsstämman reserverade 0 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Lothar 6, Västerås, med adress Timmermansgatan 3. Byggnadsår för fastigheten är 2008. Fastigheten innehåller 11 lägenheter och har en bostadsyta på 1 256 m². På innergården finns 3 parkeringsplatser. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Under räkenskapsåret har 1 bostadsrätter överlåtits.
Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Länsförsäkringar Bergslagen.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.
Föreningen har ett avtal med Mark fastighet Mälardalen AB för fastighetsskötsel samt snöröjning/sandning.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året haft oförändrade årsavgifter för bostadsrätter.

Under räkenskapsåret har balkonger och takaltaner renoverats genom att befintlig trätrall ersatts med ny trall av kompositmaterial.

På extrastämman 2019-02-28 antogs nya stadgar.

Flerårsöversikt

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Nettoomsättning	kr	653 820	662 820	663 420	809 160
Resultat efter finansiella poster	kr	-609 874	-484 690	-228 462	-156 747
Soliditet	%	73	74	74	74
Likviditet	%	1 034	1 275	1 316	1 168
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	506	506	506	633
Låneskuld per totala kvm	kr	8 838	8 838	8 838	8 838
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	81	82	77	74
För nyckeltalsdefinitioner se not 1.					

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	Upplåtelse- <u>avgift</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>
Ingående balans	32 025 000	0	482 877	-482 327	-484 690
Reservering till yttre fond			66 000	-66 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-184 125	184 125	
Balansering av föregående års resultat				-484 892	484 690
Årets resultat					-609 874
Belopp vid årets utgång	32 025 000	0	364 752	-849 094	-609 874

8

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor.

Balanserat resultat	-848 892
Årets resultat	-609 874

-1 458 766

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	66 000
---	--------

Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-300 725
--	----------

I ny räkning balanseras	-1 224 041
-------------------------	------------

-1 458 766

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-609 874
---------------------------------	----------

Dispositioner	234 725
---------------	---------

Årets resultat efter dispositioner	-375 149
------------------------------------	----------

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	130 027
---	---------



Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
	1,2		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	4	653 820	662 820
Summa rörelseintäkter		653 820	662 820
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-362 261	-373 434
Periodiskt underhåll	5	-300 725	-184 125
Övriga externa kostnader	6	-70 472	-64 407
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-418 965	-418 965
Summa rörelsekostnader		-1 152 423	-1 040 931
Rörelseresultat		-498 603	-378 111
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	14 614	16 351
Räntekostnader		-125 885	-122 930
Summa finansiella poster		-111 271	-106 579
Resultat efter finansiella poster		-609 874	-484 690
Årets resultat		-609 874	-484 690
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-609 874	-484 690
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		300 725	184 125
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-66 000	-66 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-375 149	-366 565

5

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1,2		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	40 451 227	40 870 192
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>40 451 227</u>	<u>40 870 192</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		1 200	1 200
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>1 200</u>	<u>1 200</u>
Summa anläggningstillgångar		40 452 427	40 871 392
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	15	18
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		16 575	1 123
Klientmedel i SHB		1 731 062	1 918 919
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>1 747 652</u>	<u>1 920 060</u>
Summa omsättningstillgångar		1 747 652	1 920 060
Summa tillgångar		42 200 079	42 791 452

5

Balansräkning

Not

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser och upplåtelseavgifter

32 025 000

32 025 000

Fond för yttre underhåll

364 752

482 877

Summa bundet eget kapital

32 389 752

32 507 877

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-848 892

-482 327

Årets resultat

-609 874

-484 690

Summa fritt eget kapital

-1 458 766

-967 017

Summa eget kapital

30 930 986

31 540 860

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

11 100 000

11 100 000

Summa långfristiga skulder

11 100 000

11 100 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

39 065

48 803

Skatteskulder

8 789

14 575

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

121 239

87 214

Summa kortfristiga skulder

169 093

150 592

Summa eget kapital och skulder

42 200 079

42 791 452

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Värdehöjande förbättringar ökar tillgångarnas redovisade värde. Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	100 år	(t.o.m. år 2107)
Cykelförråd	20 år	(t.o.m. år 2028)
Grindar cykelförråd	20 år	(t.o.m. år 2029)

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen har beslutat om oförändrade årsavgifter för bostadsrätter.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 3 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Fastighetsskötsel	102 644	103 870
Reparationer, löpande underhåll	46 493	68 515
Elavgifter	26 008	26 076
Uppvärmning	101 316	103 018
Vatten och avlopp	20 434	20 031
Renhållning	31 940	31 144
Försäkringar	14 210	11 305
Kabel-TV / Internet	4 069	0
Övriga fastighetskostnader	0	2 127
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	15 147	7 348
Summa driftskostnader	362 261	373 434

Not 4 Nettoomsättning

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	635 820	635 820
Hyror parkering	21 000	27 000
Brutto	656 820	662 820
Övriga vakanser hyresförluster	-3 000	0
Summa nettoomsättning	<u>653 820</u>	<u>662 820</u>

Not 5 Periodiskt underhåll

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Målningaarbete	0	154 375
Installation porttelefon	0	29 750
Balkongrenovering	250 725	0
Fläktbyte	50 000	0
Summa periodiskt underhåll	<u>300 725</u>	<u>184 125</u>

Not 6 Övriga externa kostnader

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	399	10 090
Kommunikation	8 980	2 348
Revision	12 300	11 900
Föreningsmöten	6 284	1 548
Ekonomisk och administrativ förvaltning	33 700	33 150
Övriga förvaltningskostnader	8 309	4 871
Medlems- och föreningsavgifter	500	500
Summa övriga externa kostnader	<u>70 472</u>	<u>64 407</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Räntetäkt klientmedel i SHB	6 181	7 447
Övriga räntetäkter	33	17
Utdelning MBF	8 400	8 887
Summa finansiella intäkter	<u>14 614</u>	<u>16 351</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	39 044 812	39 044 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 044 812	39 044 812
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 538 873	-2 119 908
Årets avskrivningar	-418 965	-418 965
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 957 838	-2 538 873
Utgående planenligt värde	<u>36 086 974</u>	<u>36 505 939</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 364 253	4 364 253
Utgående planenligt värde	4 364 253	4 364 253
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>40 451 227</u>	<u>40 870 192</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 000 000	17 000 000
Taxeringsvärde mark	5 600 000	5 000 000
	<u>22 600 000</u>	<u>22 000 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	22 600 000	22 000 000
	<u>22 600 000</u>	<u>22 000 000</u>



Not 9 Övriga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekontot	15	18
	<u>—</u>	<u>—</u>
Summa övriga kortfristiga fordringar	<u>15</u>	<u>18</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	1,17%	2021-09-01	3 700 000
Stadshypotek	1,08%	2020-08-31	3 700 000
Stadshypotek	1,15%	2022-08-31	3 700 000
Summa:			11 100 000
Avgår kortfristig del			
Summa skulder till kreditinstitut			11 100 000
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			11 100 000



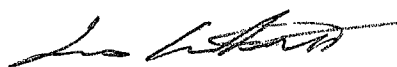
Not 11 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ställda säkerheter		
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	23 100 000	23 100 000
Summa ställda säkerheter	23 100 000	23 100 000

Västerås 2020-02-14



Thomas Reinhold
Ordförande



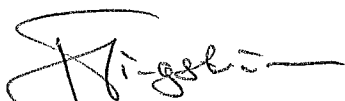
Lars Carstedt



Madeleine Hammarström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-02-20.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Johan Tingström
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Unik, org.nr 769614-7946

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Unik för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och andamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedomningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och andamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelamnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.



- drar vi en slutsats om lampligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osakerhetsfaktor som avser sådana handlingar eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens formåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osakerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osakerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida handlingar eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och handlingarna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Unik för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 20 februari 2020

Ohrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Johan Tingström'.

Johan Tingström
Auktoriserad revisor